

Beschluss 7

Arbeitsgemeinschaft der Jurist*innen in der SPD

- 5 ASJ Bundesvorstand
Beschluss: Angenommen in der Fassung der Antragskommission

Weiterleitung: SPD-Bundesparteitag

10 **Kündigungsschutz insbesondere bei der Zwischenvermietung von gemeinnützigen Vermietern effektivieren**

Im deutschen Mietrecht ist der Kündigungsschutz ein hohes Gut und ein Erfolg der Wohnungs-
politik. Der Kündigungsschutz wirkt, wenn der Vermieter zugleich Eigentümer ist. Wenn der
15 Vermieter selbst Mieter aufgrund eines weiteren Mietverhältnisses zum Eigentümer ist, ist der
Endmieter nur geschützt, wenn der Zwischenvermieter/-mieter die Wohnung gewerblich wei-
tervermietet (§ 565 BGB). Ohne eine gewerbliche Zielrichtung für die Weitervermietung ist der
Endmieter nicht geschützt, denn er verliert die Wohnung ohne Weiteres, wenn der Eigentümer
oder der Zwischenvermieter das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis kündigt, wofür es
20 derzeit keiner besonderen Gründe bedarf.

Dies wollen wir ändern. Der Endmieter im Falle einer nicht gewerblichen Zwischenvermie-
tung - insbesondere im Falle eines gemeinnützig handelnden Zwischenmieters - soll ebenso
vor einem Wohnungsverlust geschützt sein wie ein Mieter, der die Wohnung direkt vom Eigen-
tümer gemietet hat. Ein Kündigungsschutz für Endmieter einer weitervermieteten Wohnung
25 bedeutet jedoch nicht, dass er in jedem Falle darin geschützt ist, weiterhin einen besonders
niedrigen Mietzins zahlen zu müssen.

Im Hinblick auf diese Ziele werden die SPD- Bundestagsfraktion und die Bundesjustizministe-
rin aufgefordert, folgende Neuregelungen in eine Gesetzesinitiative umzusetzen:

1. Die besonderen Vorschriften für Wohnraumverhältnisse (§§ 549 bis 577a BGB) - ins-
30 besondere der Kündigungsschutz – sind auch anzuwenden, wenn der Vermieter (Hauptver-
mieter) an einen Zwischenmieter mit dem Vorsatz (Wissen und Wollen oder billigende Inkauf-
nahme) vermietet, dass dieser die Mieträume an einen Dritten (Endmieter) zu Wohnzwecken
weitervermietet, also nicht nur eine Untervermietung stattfindet. Die Ausnahmetatbestände
gemäß § 549 Abs. 2 und 3 BGB bleiben davon unberührt.

35 2. Der Hauptvermieter und der Zwischenmieter können das zwischen ihnen bestehende
Mietverhältnis – ohne Vorliegen weiterer Gründe - kündigen, wenn und soweit seitens des Zwi-
schenmieters kein Mietverhältnis zu einem Endmieter besteht oder ein solches Mietverhältnis
wirksam gekündigt ist. Der Zwischenmieter kann das Mietverhältnis zum Hauptvermieter nur
unter dieser Voraussetzung sowie aus wichtigem Grund kündigen. In Bezug auf eine Kündi-
40 gung des Hauptvermieters wegen Pflichtverletzungen des Zwischenmieters, muss sich dieser
Pflichtverletzungen des Endmieters zurechnen lassen.

Eine einvernehmliche Aufhebung des Hauptmietverhältnisses ist- abgesehen von einem
Recht zur Kündigung - nur im Wege des Eintritts eines neuen Zwischenmieters zulässig oder
wenn der Hauptvermieter anstelle des Zwischenmieters die Rechte und Pflichten als Vermieter
45 aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Endmieter übernimmt.

3. Der Kündigungsgrund wegen Eigenbedarf steht dem Hauptvermieter nur zu, wenn der
Zwischenmieter gegenüber dem Endmieter auf diesen Kündigungsgrund verzichtet hat.

4. Der Zwischenmieter kann die Miete gegenüber dem Endmieter auch ohne Beachtung
der Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB erhöhen, wenn die erhöhte Miete mehr als 15 % unter
50 der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und die vom Zwischenmieter dem Hauptvermieter zu
zahlende Miete nicht übersteigt. Zwischen dem Hauptvermieter und dem Zwischenmieter ver-
einbarte Mieterhöhungen werden dabei nur berücksichtigt, soweit sie gesetzlich begründet
waren.

Begründung:

55 Mit diesem Beschluss soll die vollständige Gleichbehandlung im Kündigungsschutz von Miet-
verhältnissen von Endmietern zu Zwischenmietern zu normalen Mietverhältnissen hergestellt
werden und zwar unabhängig vom Interesse des Hauptvermieters an der Weitervermietung.

Hintergrund ist Folgender:

Das Bundesverfassungsgericht hat vor der Einführung des § 565 BGB in der Schlechterstel-
60 lung des Endmieters hinsichtlich des Kündigungsschutzes bei einer gewerblichen Zwischen-
vermietung im Verhältnis zu einem Mieter, der direkt vom Eigentümer mietet, einen Verstoß
gegen den Gleichheitssatz gesehen (BVerfG NJW 1991, 2272). Der Gesetzgeber hat darauf-
hin in § 565 BGB (vormals § 549a BGB) geregelt, dass im Falle einer gewerblichen Zwischen-
vermietung bei einer Auflösung des Mietverhältnisses zwischen Hauptvermieter und Zwi-
65 schenmieter, der Hauptvermieter in das zum Endmieter bestehende Mietverhältnis als neuer
Vermieter eintritt.

Die Schlechterstellung im Kündigungsschutz besteht indessen nicht nur im Falle einer gewerblichen Zwischenvermietung, wenn der Zwischenmieter den Wohnraum also im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit weitervermietet. Auch der Endmieter eines gemeinnützigen Zwischenvermieters ist im Vergleich zum direkt vom Eigentümer mietenden Mieter schlechter gestellt. Das BVerfG sieht auch keine Gründe für eine Schlechterstellung, weil das Schutzbedürfnis des Mieters, der mit einem Zwischenvermieter einen Mietvertrag abschließt, ein geringeres sei. Dies gilt auch für den Endmieter bei gemeinnütziger Zwischenvermietung. Schließlich weist das BVerfG darauf hin, dass die Zwischenvermietung regelmäßig im Interesse des Eigentümers liegt. Auch das ist bei einer gemeinnützigen Zwischenvermietung letzten Endes nicht anders (Tonner in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 565 BGB, Rn. 13), denn der Zwischenmieter übernimmt in jedem Fall den Aufwand für die Anbahnung von Mietverhältnissen mit den Endmietern.

Die bisherige, auf eine gewerbliche Zwischenvermietung beschränkte Regelung greift im Wesentlichen nur dann, wenn die Zwischenvermietung vornehmlich im Interesse des Hauptvermieters liegt. Damit scheidet alle gemeinnützigen Zwischenvermietungen, bei denen die Anmietung im Interesse einer von ihnen betreuten Klientel von Wohnungssuchenden erfolgt, aus dem Anwendungsbereich der Vorschrift aus, jedenfalls bei direkter Anwendung. Die höchstrichterliche Rechtsprechung lehnt auch eine analoge Anwendung ab, weil es an einer vergleichbaren Interessenlage fehle, wenn der Zwischenmieter im Interesse eines von ihm betreuten Personenkreises handle (BGH, Urteil vom 20.01.2016, VIII 311/14, juris Rn.32). Grundsätzlich kann der Hauptvermieter in diesen Fällen das zum Zwischenmieter bestehende Mietverhältnis frei kündigen, weil es sich nach dem bisherigen Verständnis nicht um ein Mietverhältnis über Wohnraum handelt (vgl. BGH, Urteil vom 03.07.1996 - VIII ZR 278/95, BGHZ 133, 142 unter II 3 b). Entscheidungen des BGH, wonach in diesen Fällen der Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 3 Abs. 1 GG dem Räumungsanspruch des Hauptvermieters entgegenstehen könnte, sind später wieder in Frage gestellt worden (vgl. BGH, Urteil vom 20.01.2016, VIII 311/14, Rn.38 f.).

Die neuere, höchstrichterliche Rechtsprechung wendet § 565 BGB zwar auch an, wenn die Weitervermietung wie bei einer Werkswohnung für Mitarbeiter wirtschaftlichen Interessen des Zwischenmieters entspricht und berücksichtigt insofern stärker auch die Interessen des Endmieters. Diese Rechtsprechung ist jedoch auf Zwischenmieter beschränkt, die (irgendeiner) gewerblichen Tätigkeit nachgehen und die mit dem Endmieter einen marktüblichen Mietzins vereinbart haben (vgl. BGH, Urteil vom 17.01.2018 - VIII ZR 241/16, NJW-RR 2018, 459 Rn. 25, 29). Damit sind Weitervermietungen gemeinnütziger Zwischenmieter - unabhängig

von der Höhe des mit dem Endmieter vereinbarten Mietzinses - und Weitervermietungen gewerblicher Zwischenmieter mit einem für den Endmieter besonders niedrigen Mietzins von einer Anwendung des § 565 BGB weiterhin nicht erfasst.

105 Die Rechtsprechung zu § 565 BGB stellt - abgesehen vom Falle einer Werkswohnung mit einer marktüblichen Miethöhe für den Endmieter - wesentlich auf die Interessen des Hauptvermieters ab. Dies ist konsequent, weil die Rechtsfolge des § 565 BGB der einer Vollmacht gleicht: Der Zwischenmieter schließt eigenständig mit dem Endmieter einen Vertrag ab, den der Hauptvermieter übernehmen muss, wenn das Mietverhältnis zwischen Hauptvermieter und Zwischenmieter von einem der Vertragsparteien beendet wird. Allein die Absicht oder das
110 Einverständnis des Hauptvermieters, den Wohnraum durch den Zwischenmieter weitervermieten zu lassen, vermag eine solche Rechtsfolge kaum zu rechtfertigen und stünde in Konflikt mit dem Grundsatz der Vertragsfreiheit.

Indes bedarf es der Rechtsfolge des § 565 BGB nicht, um dem Mieter eines nicht gewerblich
115 zwischenvermieteten Wohnraums den gleichen Kündigungsschutz wie einem Mieter zukommen zu lassen, der den Mietvertrag mit dem Eigentümer geschlossen hat. Es reicht aus, die Auflösung des Mietverhältnisses zwischen Hauptvermieter und Zwischenmieter auf die im Beschlusstenor genannten Fälle zu beschränken. Hierzu gehört es auch, den Kündigungsgrund wegen Eigenbedarf auf einen der beiden Vermieterparteien zu beschränken; in üblichen Mietverhältnissen besteht dieser Kündigungsgrund auch nur zugunsten einer Vermieterpartei.

120 Auf diese Weise wird die Gleichbehandlung von Endmietern auch in den Fällen von gemeinnützigen Zwischenmietern gewährleistet sowie für besonders günstige Mietverhältnisse. Da der Hauptvermieter in diesen Fällen das Mietverhältnis zum Endmieter nicht übernimmt, bedarf es nicht im gleichen Maße eines eigenen Interesses an der Zwischenvermietung; eine billige Inkaufnahme dieser Zielrichtung für das Hauptmietverhältnis reicht aus. Darin unterscheidet sich die Weitervermietung zugleich von der Untervermietung: Bei der Weitervermietung ist das Mietverhältnis zwischen Hauptvermieter und Zwischenmieter darauf angelegt,
125 Wohnungen als Ganzes weiterzuvermieten, während untervermieteter Wohnraum vom Zwischenmieter selbst zumindest teilweise bewohnt wurde oder wird und hierfür das Hauptmietverhältnis auch geschlossen wurde.

130 Jedoch besteht die Gefahr, dass im Falle einer Weitervermietung unter den Kosten des sich aus dem Hauptmietverhältnisses ergebenden Mietzinses der Zwischenmieter auf Dauer in Insolvenz geraten kann. Aus diesem Grunde bedarf es einer besonderen Mieterhöhungsmöglichkeit begrenzt durch den Mietzins des Hauptmietverhältnisses und bis höchstens 85 % der ortsüblichen Vergleichsmieter. Der Zwischenmieter soll dann 15 Monate später in einer weiteren
135 Mieterhöhung entsprechend der gemäß § 558 BGB für alle Mietverhältnisse geltenden

140 Regelung den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen können. Auf diese Weise dürfte eine Insolvenz des Zwischenmieters vorgebeugt werden können, wenn ihm die Mittel zum Ausgleich der Kosten für den zuvor besonders niedrig vereinbarten Mietzins nicht mehr zur Verfügung stehen. Grundsätzlich sollte der Mietzins gegenüber dem Endmieter nicht weiter erhöht werden können, als er vom Zwischenmieter dem Hauptvermieter geschuldet wird beziehungsweise eine von Anfang an bestehende Marge nicht erweitert werden können.